



Inter Gestion
REIM

SCPI
MALRAUX

PIERRE
INVESTISSEMENT 4

Rapport Annuel

2025

Sommaire

- 5** | Informations
- 6** | Panorama
- 7** | Chiffres clés
- 8** | Rapport de la Société de gestion, Liquidateur
- 20** | Les comptes au 31 décembre 2025
- 24** | Annexes financières
- 28** | Rapports du Commissaire aux comptes
- 32** | Rapport du conseil de surveillance
- 34** | Projets de résolutions

Informations



Caractéristiques

SCPI Pierre Investissement 4

Société Civile de Placement Immobilier en liquidation
38, avenue de l'Opéra – 75002 Paris
Tel : 01.43.12.52.52

RCS Paris : 451 226 799
Visa AMF n° 04-23 du 24 juin 2004

Organe de gestion et liquidateur

Société de gestion Inter Gestion REIM

Société Anonyme au capital de 240 000 €
Siège social : 38, avenue de l'Opéra – 75002 Paris
RCS PARIS 345 004 436
Agrément AMF n° GP 12000008 du 29 février 2012

Direction de la Société

Président-directeur général :
Monsieur Gilbert Rodriguez
Directeur général délégué :
Monsieur Jean-François Talon
Directeur général délégué :
Monsieur Emilien Rodriguez

Organes de contrôle

Commissaires aux comptes

Titulaire : TALENZ Alteis AUDIT SAS, domicilié 62 rue de la Chaussée d'Antin, 75009 Paris, représentée par Madame Kahina Ait-Aoudia – Société inscrite à la compagnie nationale des Commissaires aux comptes.

Suppléant : Monsieur Manuel Leroux – domicilié Le Trifide 18, rue Claude Bloch – 14050 Caen cedex 4.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée qui statuera en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Expert externe en évaluation

La société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée en qualité d'Expert externe en évaluation de la SCPI pour une durée de cinq années par l'assemblée générale ordinaire du 30 juin 2021. Conformément aux dispositions du décret n° 2025-762 du 4 août 2025 ce mandat est prorogé d'une durée d'un an et expirera en conséquence à l'issue de l'assemblée générale 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Conseil de surveillance

À la suite de l'insuffisance de candidatures lors de l'assemblée générale du 18 juin 2025, puis des démissions des associés élus avec effet au 30 janvier 2026, aucun conseil de surveillance n'était régulièrement constitué à la date de clôture de l'exercice.

La reconstitution du conseil de surveillance sera soumise au vote des associés lors de la prochaine assemblée générale annuelle, soit l'assemblée générale de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Panorama 2025



Après la chute sévère observée en 2022, le marché immobilier retrouve progressivement une certaine stabilité, avec des volumes de transactions qui demeurent toutefois encore inférieurs aux niveaux d'avant crise.

Selon les données relevées par le Conseil Supérieur du Notariat, le nombre de transactions dans le logement ancien réalisées sur les douze derniers mois à fin octobre 2025 est estimé à 929 000 ventes, soit une hausse de près de 11%. Ce volume est comparable à celui observé en juin 2017, avec 923 000 transactions enregistrées.

Du côté des prix, la hausse moyenne générale est estimée à +0,8% en France métropolitaine, traduisant une stabilisation globale du marché, qui ne reflète cependant pas les disparités importantes que l'on observe entre les différentes métropoles régionales.

Pour 2026, les professionnels anticipent une poursuite de la stabilisation du marché immobilier résidentiel et tablent sur un volume de l'ordre de 960 000 transactions. Paramètre essentiel dans l'acte d'achat, cette perspective pourrait cependant être contrariée par l'évolution des taux d'intérêt dans le contexte international incertain, alimenté par les conséquences multiples du conflit opposant les États-Unis à l'Iran au Moyen-Orient depuis le début de l'année.

Concernant la pierre-papier, il convient de rappeler que les actifs résidentiels ne représentent qu'une part de plus en plus infime du marché des SCPI, faute de dispositions d'accompagnement suffisamment attractives pour l'épargnant.



Gilbert Rodriguez
Président-directeur général

Chiffres clés



31,9 M€



Capitalisation⁽¹⁾

5 616 m²



Répartis sur **14** immeubles⁽¹⁾

381



Associés de la SCPI⁽¹⁾

2 055,39€



Valeur de réalisation⁽¹⁾⁽²⁾

Rapport de la Société de gestion, Liquidateur



Développement de la société

Durée de vie de la SCPI

Les associés, réunis en assemblée générale extraordinaire en date du 13 juillet 2018, ont approuvé la résolution relative à la dissolution anticipée de la SCPI et la mise en liquidation de son patrimoine, étape qui peut durer plusieurs années, jusqu'à la prononciation de sa radiation.

Évolution du capital

La SCPI est fermée à la collecte.

Au 31 décembre 2025, le capital de Pierre Investissement 4 est composé de 3 990 parts réparties entre 381 associés.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12
2021	25 536 000 €	3 990	369
2022	25 536 000 €	3 990	371
2023	25 536 000 €	3 990	373
2024	25 536 000 €	3 990	377
2025	25 536 000 €	3 990	381

NB : La variation du nombre des associés se justifie soit par des retraits, soit par les règlements de succession, soit par le regroupement de comptes d'associés ayant souscrit à plusieurs reprises dans la SCPI.

Marché des parts

Aucun ordre de vente n'est inscrit sur le registre au cours de l'exercice.

Évolution des conditions de cession ou de retrait

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DÉLAI MOYEN D'EXECUTION D'UNE CESSIION (EN MOIS)	DEMANDE DE CESSIIONS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIIONS (EN €)
2021	Aucune	-	-	-	-
2022	Aucune	-	-	-	-
2023	Aucune	-	-	-	-
2024	Aucune	-	-	-	-
2025	AUCUNE	-	-	-	-

Emprunt de la société

L'emprunt d'un montant total de 8 942 826 €, souscrit le 1^{er} mars 2019 auprès de la SOCFIM au taux fixe initial de 1,7% en in fine, a été intégralement remboursé au 31 décembre 2024.

DATE DE DÉPART	BANQUE	TYPE DE REMBOURSEMENT	MONTANT	DURÉE	UTILISATION	MONTANT REMBOURSÉ	TAUX INITIAL	DATE DE REMBOURSEMENT
01/03/2019	CFF (SOCFIM)	IN FINE	8 942 826 €	4 ans	100%	8 942 689 €	1,70% Taux fixe	31/12/2024
TOTAL DES EMPRUNTS			8 942 826 €			8 942 689 €		

Patrimoine immobilier

Immeubles

Les spécificités des acquisitions de la SCPI

La SCPI a constitué un patrimoine immobilier en privilégiant l'acquisition et la restauration complète d'immeubles d'habitation, et notamment d'immeubles ou parties d'immeubles anciens situés dans les quartiers historiques des grandes villes françaises, en « secteurs sauvegardés » ou dans les « zones de protection du patrimoine architectural et urbain ».

Ci-après la liste des immeubles détenus par la SCPI Pierre Investissement 4 :

VILLE	ADRESSE	NOMBRE DE LOTS	SITUATION AU 31/12/2025 (SURFACE DÉTENUÉ M2)
AVIGNON	5/5bis, rue Jérusalem	7	527
BAYONNE	7, rue Lormand	1	59
BÉZIERS	8/10, rue Mairan	14	821
BLOIS	82, rue du Commerce	9	461
BORDEAUX	9, rue Guienne et rue Richemont	2	67
CARCASSONNE	130/132, rue de Verdun	9	792
CARPENTRAS	107 rue des Halles et 33 rue Guilabert	11	1 444
PERPIGNAN	12, porte Canet	4	391
SAINTES	6, rue Berthonnière	3	186
SEDAN	9, rue de Bayle	3	268
TOURCOING	24/26, rue de Renaix	2	264
TOURCOING	142, rue de Menin	1	183
TOURCOING	96, rue du Haze	1	153
TOTAL		67	5 616

Liquidation du patrimoine

La Société de gestion, liquidateur, en collaboration avec le conseil de surveillance a établi une stratégie de liquidation, l'objectif étant de vendre le patrimoine tout en garantissant les revenus nécessaires à la bonne gestion de la SCPI. La priorité sera donnée aux ventes à la découpe afin de maximiser les prix de cession. Cependant, des ventes en bloc pourront également être envisagées, sous réserve de leur cohérence avec les intérêts de la SCPI.

Les fonds issus des ventes permettront de verser des acomptes de liquidation aux associés, l'ensemble des emprunts ayant été intégralement remboursés au niveau de la SCPI.

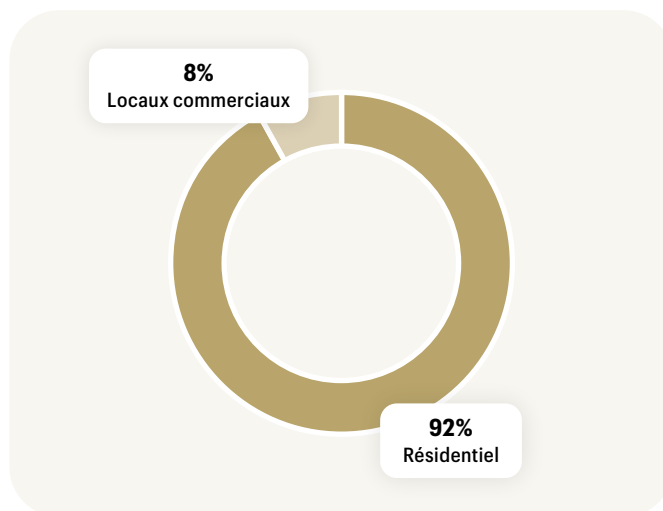
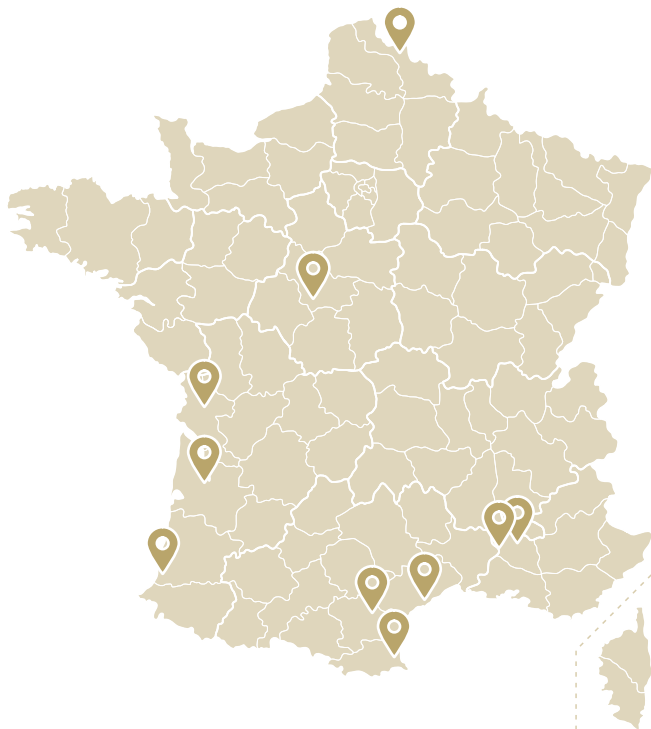
Au 31 décembre 2025, l'ensemble des actifs est libre de toute contrainte de détention obligatoire.

Ci-dessous la liste des lots vendus depuis la mise en liquidation de la SCPI Pierre Investissement 4 :

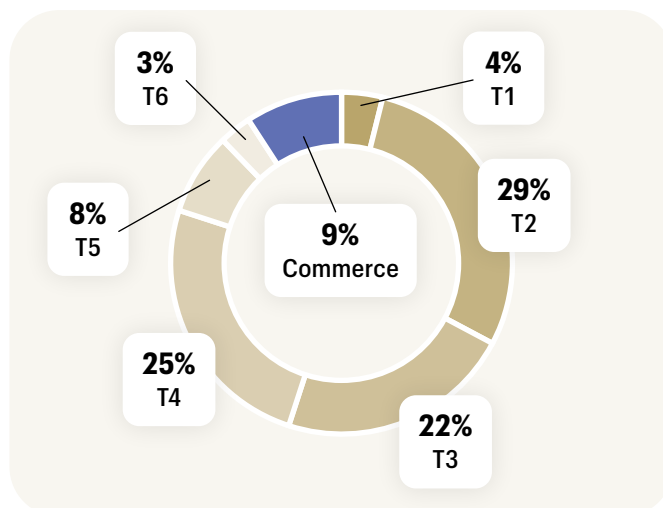
DATE	VILLE	ADRESSE	LOT/BLOC	SURFACE (M2)	PRIX NET VENDEUR
02/03/2020	TOURCOING	144/146, rue du Menin	Lot 2	120	130 000 €
16/07/2020	MARSEILLE	28/32, rue des Capucins	Bloc	752	1 445 000 €
15/10/2020	BORDEAUX	24, place de la ferme Richemont	Lots 5 & 12 (cave)	38	200 000 €
23/10/2020	TOURCOING	100, rue du Haze	Bloc	150	215 000 €
14/12/2020	BORDEAUX	24, place de la ferme Richemont	Lots 2 & 11 (cave)	38	195 000 €
14/12/2020	BORDEAUX	24, place de la ferme Richemont	Lot 13 (parking)		20 000 €
ANNÉE 2020				1097	2 205 000 €
23/02/2021	TOURCOING	144/146, rue du Menin	Lot 1	80	113 000 €
21/07/2021	AVIGNON	8/10, rue Damette	Lots 5 & 9 (cave)	29	68 640 €
21/07/2021	BORDEAUX	24, place de la ferme Richemont	Lots 6 & 8	73	340 000 €
16/09/2021	AVIGNON	8/10, rue Damette	Lots 6 & 11 (cave)	57	129 630 €
21/10/2021	BAYONNE	7, rue Lormand	Lot 7	92	300 000 €
17/11/2021	BAYONNE	7, rue Lormand	Lot 6	108	350 000 €
13/12/2021	TROYES	10, place Saint-Pierre	Lots 1 & 6	78	183 000 €
14/12/2021	TROYES	10, place Saint-Pierre	Lot 2	39	91 000 €
ANNÉE 2021				556	1 575 270 €
02/03/2022	AVIGNON	8/10, rue Damette	Lots 1 & 15 (cave)	29	71 000 €
10/03/2022	TROYES	10, place Saint-Pierre	Lot 4	32	75 000 €
30/05/2022	BAYONNE	7, rue Lormand	Lot 2	93	330 000 €
28/06/2022	BORDEAUX	24, place de la ferme Richemont	Lots 1 & 10 (cave)	60	318 000 €
27/07/2022	TROYES	10, place Saint-Pierre	Lot 5	55	119 000 €

DATE	VILLE	ADRESSE	LOT/BLOC	SURFACE (M2)	PRIX NET VENDEUR
30/08/2022	TROYES	25/27, rue de la Monnaie	Lots 16 & 24 (parking)	68	142 680 €
09/09/2022	BAYONNE	7, rue Lormand	Lot 8	103	325 080 €
21/09/2022	TROYES	10, place Saint-Pierre	Lot 3	72	165 000 €
14/10/2022	TROYES	25/27, rue de la Monnaie	Lot 17	37	78 300 €
15/12/2022	BAYONNE	7, rue Lormand	Lot 10	51	53 000 €
22/12/2022	SEDAN	9, rue de Bayle	Lots 24 & 45 (cave)	72	66 000 €
ANNÉE 2022				672	1 743 060 €
07/02/2023	BORDEAUX	24, Place de la ferme Richemont	Lot 4	76	291 000 €
06/03/2023	VALENCIENNES	10, rue Honhon	Lots 2 & 14 (parking)	86	159 500 €
22/03/2023	BÉZIERS	18, rue de l'Orb	Lots 5 & 10 (cave)	55	53 200 €
20/04/2023	TROYES	25/27, rue de la Monnaie	Lot 6	76	142 000 €
11/05/2023	TROYES	25/27, rue de la Monnaie	Lots 2 & 10 (cave)	60	122 520 €
12/05/2023	VALENCIENNES	10, rue Honhon	Lots 4 & 13 (parking)	46	76 000 €
24/05/2023	AVIGNON	8/10, rue Damette	Lots 7 & 14 (cave)	57	129 630 €
25/05/2023	AVIGNON	8/10, rue Damette	Lots 3 & 10 (cave)	28	68 808 €
09/06/2023	TROYES	25/27, rue de la Monnaie	Lots 7, 8 & 25 (parking)	95	205 000 €
19/06/2023	AVIGNON	8/10, rue Damette	Lots 4 & 12 (cave)	55	134 260 €
21/06/2023	TROYES	25/27, rue de la Monnaie	Lots 19, 20, 13 & 14 (caves)	92	162 000 €
22/06/2023	VALENCIENNES	10, rue Honhon	Lots 5 & 9 (parking)	51	100 000 €
23/06/2023	VALENCIENNES	20, rue Honhon	Lots 4 & 12 (parking)	64	113 000 €
06/07/2023	BÉZIERS	18, rue de l'Orb	Lots 2 & 9 (cave)	66	63 000 €
26/07/2023	VALENCIENNES	20, rue Honhon	Lots 5 & 8 (parking)	76	117 000 €
04/08/2023	SAINTES	6, rue Berthonnière	Lot 29	43	86 000 €
31/08/2023	TROYES	10, place Saint-Pierre	Lot 7	85	163 800 €
07/09/2023	BAYONNE	7, rue Lormand	Lot 4	44	140 000 €
14/09/2023	VALENCIENNES	10, rue Honhon	Lots 1 & 7 (parking)	86	129 000 €
03/10/2023	BAYONNE	7, rue Lormand	Lot 5	90	310 000 €
03/10/2023	VALENCIENNES	10, rue Honhon	Lots 3 & 15 (parking)	53	95 000 €
19/10/2023	BÉZIERS	18, rue de l'Orb	Lot 7 (parking)		10 000 €
23/11/2023	BORDEAUX	24, Place de la ferme Richemont	Lot 14 (parking)		20 000 €
18/12/2023	BORDEAUX	24, Place de la ferme Richemont	Lots 1 & 9	72	310 000 €
22/12/2023	TROYES	10, place Saint-Pierre	Lot 8	94	195 000 €
ANNÉE 2023				1549	3 395 718 €
29/01/2024	VALENCIENNES	20, rue Honhon	Lots 9 & 10	Parkings	6 000 €
02/02/2024	TROYES	10, place Saint-Pierre	Lot 10	59	104 000 €
27/02/2024	SEDAN	9, rue de Bayle	Lots 25 & 32 (cave)	81	56 847 €
22/03/2024	SEDAN	9, rue de Bayle	Lots 4 & 34 (cave)	48	31 000 €
27/03/2024	BLOIS	36, rue Porte Chartraine	Bloc	305	430 000 €
05/04/2024	BÉZIERS	18, rue de l'Orb	Lots 3 & 8 (cave)	35	34 000 €
12/04/2024	SEDAN	9, rue de Bayle	Lots 18 & 41	64	37 500 €
30/04/2024	SEDAN	9, rue de Bayle	Lots 23 & 44	58	48 500 €
28/04/2024	SEDAN	9, rue de Bayle	Lots 1 & 31 (cave)	55	34 500 €
15/05/2024	VALENCIENNES	20, rue Honhon	Lots 2 & 7 (parking)	60	91 000 €
14/06/2024	BÉZIERS	18, rue de l'Orb	Lots 4 & 11 (cave)	84	80 000 €
31/07/2024	VALENCIENNES	10, rue Honhon	Lots 6, 8, 10 & 11	52	97 000 €
09/08/2024	BÉZIERS	18, rue de l'Orb	Lots 1 & 12	71	64 000 €
29/08/2024	VALENCIENNES	20, rue Honhon	Lots 3 & 6	62	100 000 €
10/09/2024	VALENCIENNES	20, rue Honhon	Lots 1 & 11	81	105 000 €
10/10/2024	TROYES	25/27, rue de la Monnaie	Lot 3	41	89 000 €
10/10/2024	TROYES	10, place Saint-Pierre	Lot 9	52	96 000 €
ANNÉE 2024				1209	1 504 347 €
27/01/2025	NARBONNE	3, rue Diderot	Lot 2	47	63 300 €
29/01/2025	TROYES	25/27, rue de la Monnaie	Lots 1, 9, 18, 21 & 22	72	45 000 €
27/02/2025	NARBONNE	3, rue Diderot	Lot 4	66	80 780 €
07/03/2025	NARBONNE	3, rue Diderot	Lot 1	30	42 498 €
14/03/2025	BEZIER	18, rue de l'Orb	Lot 6 (garage)	12	12 000 €
02/04/2025	TROYES	25/27, rue de la Monnaie	Lots 4, 12 & 15	71	85 000 €
04/04/2025	VALENCIENNES	20, rue Honhon	Lots 12 & 16 (parking)	52	79 000 €
08/04/2025	NARBONNE	3, rue Diderot	Lot 6	51	66 200 €
17/04/2025	SEDAN	9, rue de Bayle	Lots 19 & 46	87	60 000 €
18/04/2025	BAYONNE	7, rue Lormand	Lots 1 & 9	68	210 000 €
05/05/2025	AVIGNON	8/10, rue Damette	Lots 2, 8 & 13 (cave)	54	116 500 €
23/05/2025	TROYES	25/27, rue de la Monnaie	Lots 5, 11 & 23	48	85 000 €
13/06/2025	NARBONNE	3, rue Diderot	Lot 5	79	80 780 €
11/07/2025	SEDAN	9, rue de Bayle	Lots 20 & 42	113	78 300 €
17/07/2025	NARBONNE	3, rue Diderot	Lot 3	60	72 030 €
29/08/2025	SAINTES	6, rue Berthonnière	Lots 28	72	126 500 €
ANNÉE 2025				981	1 302 888 €
TOTAL				6064	11 726 283 €

Répartition géographique du patrimoine — Répartition de la valeur vénale du patrimoine en pourcentage (%)



Répartition du patrimoine par typologie de lots



Politique de gestion et gestion locative

Recettes locatives

Au cours de l'année 2025, la SCPI a appelé 309 976 € de loyers, contre 437 540 € en 2024. Cette baisse s'explique par l'arrêt de la commercialisation de certains lots et actifs, dans le cadre de la stratégie de cession. La SCPI étant libre de tout délai de détention, les actifs concernés peuvent être mis en vente à tout moment.

Gestion locative

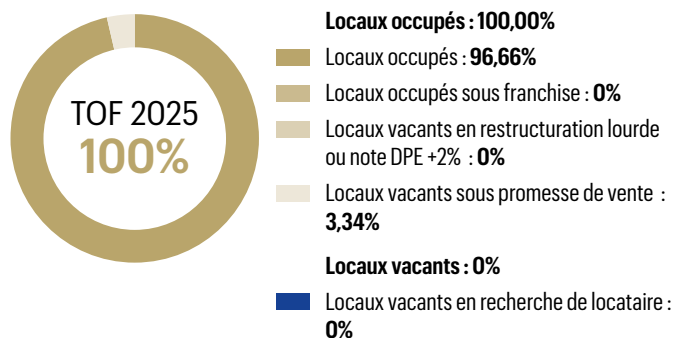
Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI a versé à la Société d'administration de biens, la somme de 23 212 € au titre de l'exercice 2025 contre 32 118 € au titre de l'exercice 2024.

Les indicateurs de performance

L'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) a proposé une méthodologie, à savoir le taux d'occupation financier.

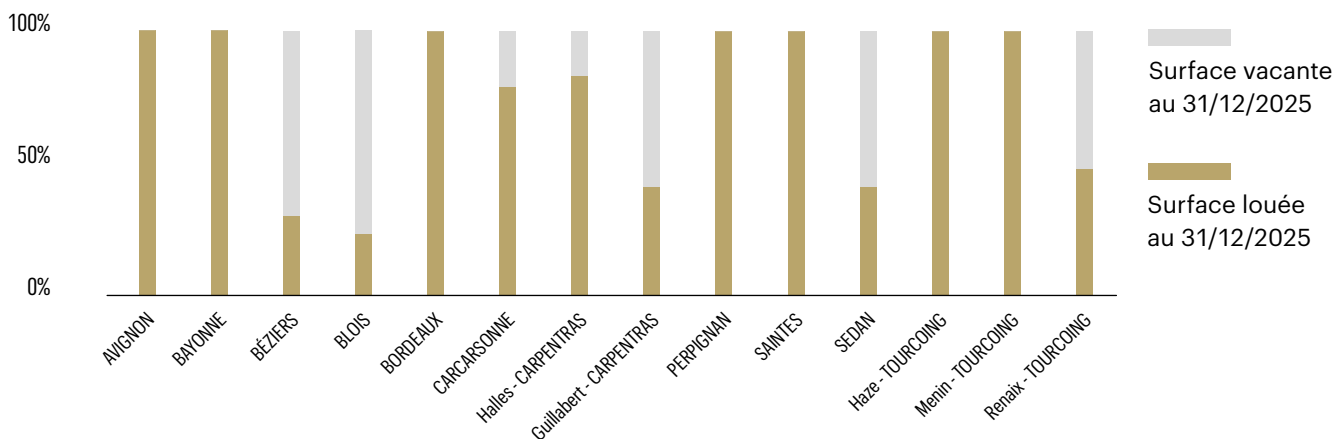
Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Taux d'occupation financier annuel



Le taux d'occupation financier annuel est la division de la somme des quatre numérateurs des TOF trimestriels par la somme des quatre dénominateurs des TOF trimestriels.

État locatif



Contentieux en cours

Contentieux locatifs

La provision de 169 944 € comptabilisée au 31 décembre 2024 a été ajustée. Au 31 décembre 2025 le solde de la provision passée à la clôture de l'exercice est de 174 636 €. Il est rappelé que les provisions ont été établies selon la règle suivante :

- Créances datant de 6 mois à un 1 an : provision de 25%,
- Créances datant de 1 an à 2 ans : provision à hauteur de 50%,
- Créances de plus de 2 ans : provision de 100%.

Contentieux du 5, rue des Fourbisseurs à Avignon opposant la SCPI à la SCI CHASSELAS

La SCPI est partie dans une procédure actuellement pendante devant la Cour d'Appel de Nîmes à la suite de sa déclaration d'appel à l'encontre d'un jugement rendu le 9 mars 2021 par le Tribunal Judiciaire d'Avignon.

L'ensemble immobilier du 5, rue des Fourbisseurs à Avignon est divisé en deux parcelles. Selon acte du 11 octobre 2006, la Compagnie Chaix II a cédé à la SCPI les étages 2 à 5 de cet immeuble. L'ensemble immobilier est en principe soumis au statut de la copropriété.

Toutefois, contestant le statut de la copropriété et refusant de régler les charges appelées par le syndicat des copropriétaires, la SCI Les Chasselas a prétendu être propriétaire de l'intégralité des lots composant l'ensemble immobilier susvisé incluant les étages 1 à 5 dudit immeuble.

Le Tribunal Judiciaire d'Avignon lui a donné raison et :

- a jugé que la SCI Les Chasselas doit être déclarée propriétaire des lots vendus litigieux ;
- a annulé par voie de conséquence l'additif au règlement de copropriété ainsi que tous les actes pouvant émaner de la copropriété litigieuse ;

- a déclaré inopposable à la SCI Les Chasselas la vente des lots intervenue entre la SCPI et son vendeur. L'appel de la SCPI tend à obtenir l'infirmité du jugement. L'affaire a été plaidée le 17 octobre 2023, devant la Cour d'Appel de Nîmes.

Par un arrêt du 14 décembre 2023, la Cour a ordonné la révocation de l'ordonnance de clôture et le renvoi de l'affaire à la mise en état du 6 février 2024, en invitant les parties à produire un extrait Kbis de la SARL SUD IMMOBILIER, citée en qualité de syndic représentant le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 5 rue des Fourbisseurs à AVIGNON et à tirer toutes conséquences utiles du défaut de représentation régulière du Syndicat des copropriétaires pour procéder à son égard aux diligences nécessaires à la régularisation de la procédure.

En parallèle, une requête en désignation d'un mandataire provisoire de la copropriété du 5 rue des Fourbisseurs à Avignon, a été déposée par l'avocat de la SCPI Pierre Investissement 4.

Suite à l'ordonnance du Tribunal Judiciaire d'Avignon rendue en date du 3 avril 2024, la SELARL AJ MEYNET ET ASSOCIES a été désignée Mandataire Provisoire de la copropriété 5 rue des Fourbisseurs, sis 5 rue des Fourbisseurs - 84 000 Avignon.

L'affaire, plaidée devant la Cour d'appel le 2 septembre 2025, a fait l'objet d'un arrêt rendu le 6 novembre 2025 avec injonction pour les parties de rencontrer un médiateur.

Dans ce cadre, une réunion d'information s'est tenue le 4 décembre 2025 et une première réunion de médiation est prévue le 12 février 2026.

Procédure de référé préventif – HABITAT PERPIGNAN MÉDITERRANÉE / Immeuble Sis 12 Rue Porte Canet, Perpignan

La SA HABITAT PERPIGNAN MÉDITERRANÉE a saisi le Tribunal judiciaire de Perpignan au titre d'un référé préventif auquel est partie la SCPI Pierre Investissement 4.

En effet, la SA HABITAT PERPIGNAN MÉDITERRANÉE sollicite une expertise judiciaire préalable à la réhabilitation d'une résidence située sur une parcelle mitoyenne à celle de l'immeuble détenu par la SCPI au 12 Rue Porte Canet.

En date du 18 septembre 2024 le tribunal a, par une ordonnance de référé, désigné Monsieur Olivier CHADAR en qualité d'expert. Une première réunion d'expertise s'est tenue le 13 novembre 2024 puis une seconde le 10 janvier 2025.

Un pré rapport a été déposé le 25 août 2025 par l'expert. Les parties demeurent en attente du rapport définitif de l'expert.

Contentieux opposant la SCPI à deux locataires de l'immeuble sis 4 rue Porte Côté à Blois

Par assignation en date du 8 septembre 2025, la société Pierre Investissement 4 a été assignée par deux locataires de l'actif immobilier situé 4 rue Porte Côté 41000 Blois lui appartenant.

Ces derniers se plaignent de désordres importants affectant l'immeuble et portant atteinte à la sécurité et à la salubrité du fonds. Ils sollicitent la réalisation de travaux de remise en état dans les plus brefs délais, ainsi qu'une restitution des loyers et charges qu'ils indiquent avoir déjà versés pendant la période d'insalubrité, soit la somme totale de 13 568 euros entre juillet 2022 et avril 2025, ainsi qu'une suspension des loyers et charges pour la période postérieure jusqu'à remise en état.

Une première audience est prévue le 9 janvier 2026 à 13h30 devant le juge des contentieux de la protection du tribunal de proximité de Blois. Cette audience fera certainement l'objet d'un renvoi le temps de permettre aux parties de trouver une issue amiable. Des échanges en ce sens sont en cours avec le conseil de la partie adverse pour tenter d'obtenir le départ des locataires dans les meilleurs délais.

Contentieux opposant la SCPI à une locataire de l'immeuble sis 7-9 rue Fondère à Sète

Un ensemble immobilier sis 7-9 rue Fondère à Sète (34) a fait l'objet de signalements relatifs à des désordres affectant les parties communes, notamment au niveau des sols et plafonds de certains lots. Des travaux de rénovation ont été engagés afin de remédier aux désordres constatés et d'assurer la jouissance paisible des locataires.

Dans ce cadre, plusieurs locataires ont été relogés temporairement pendant la durée prévisionnelle des travaux, initialement fixée du 29 avril 2024 au 29 octobre 2024. Des protocoles d'accord ont été conclus avec certains occupants afin d'encadrer les modalités de relogement et de prévenir tout recours lié aux désordres et aux travaux.

Madame Balaguer, n'ayant pas adhéré à ce dispositif, a fait délivrer le 24 février 2025 une assignation devant le juge des contentieux de la protection du tribunal de proximité de Sète à l'encontre des sociétés SCPI PI4 et Inter Gestion REIM, indûment attraites en qualité de bailleur et de gestionnaire.

Il est précisé que la SCPI PI4 a été assignée à tort, celle-ci ne détenant aucun droit sur l'immeuble concerné et ne disposant d'aucune qualité de bailleur à l'égard de la locataire.

Des échanges amiables ont été engagés entre conseils sans aboutir à ce stade. Des conclusions d'irrecevabilité ont été déposées afin d'obtenir le rejet des demandes formées à l'encontre de la SCPI PI4 et de la Société de gestion pour défaut de qualité à défendre.

Un renvoi a été sollicité par le conseil de Madame Balaguer et la prochaine audience est fixée au 4 février 2026.

Provision pour Gros Entretien (PGE)

À la suite de l'entrée en vigueur du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016, un nouveau plan comptable s'applique aux SCPI en remplaçant la Provision pour Grosses Réparations (PGR) par la Provision pour Gros Entretien (PGE). La provision pour gros entretien vise les travaux réalisés sur les immeubles pour les maintenir en état afin d'assurer le bon fonctionnement des installations ou réaliser un entretien mais sans prolonger la durée de vie des immeubles au-delà

de celle initialement prévue. En conséquence, les travaux de gros entretien sont à distinguer des travaux de petit entretien ou des travaux portant sur le gros-œuvre.

Par ailleurs, la provision n'est plus calculée en fonction d'un pourcentage appliqué sur le loyer encaissé. Son calcul résulte désormais d'un plan quinquennal des travaux d'entretien qui doivent être évalués individuellement immeuble par immeuble et remis à jour chaque année.

La SCPI constate une provision pour gros entretien d'un montant cumulé de 225 400 € à la clôture de l'exercice.

Présentation des comptes – Affectation des résultats – Fiscalité

Résultat fiscal, comptable et distribuable

Le résultat fiscal de l'exercice 2025 s'élève à -129 355 €.

L'exercice 2025 fait apparaître une perte comptable de -102 191 €.

Affectation du résultat

La Société de gestion, liquidateur, propose d'affecter le résultat comptable au report à nouveau, portant ainsi ce poste au montant de -1 547 934 €.

PERTE DE L'ANNÉE 2025	(102 191) €
Report à nouveau	(1 445 743) €
Affectation du solde au report à nouveau	(1 547 934) €

Prix des parts

Évaluation du patrimoine

Au 31 décembre 2025, l'estimation du patrimoine immobilier issue des expertises annuelles de BNP Paribas Real Estate Valuation France s'est élevée à 7 292 000 €.

RAPPEL : La valeur vénale proposée par l'Expert externe en évaluation découle de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe et la méthode par capitalisation du revenu. La méthode par comparaison consiste à déterminer la valeur des immeubles considérés en partant directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celle du produit expertisé. La méthode par capitalisation du revenu consiste à déterminer la valeur d'un immeuble à partir d'un revenu brut ou net et à lui appliquer un taux de capitalisation ou de rendement approprié. Ce revenu sera un revenu constaté dès lors qu'il est estimé stable et durable ou théorique dans le cas contraire ou s'il s'agit d'un local vide dont la probabilité de relocation prochaine est forte.

Lorsque les immeubles sont en cours de rénovation, l'Expert externe en évaluation considère l'immeuble en pleine propriété, à usage d'habitation, en son état futur, et ne faisant l'objet d'une quelconque servitude pouvant grever sa valeur telle qu'appréciée.

NB : L'article R.214-157-1 du Code monétaire et financier prescrit à chaque SCPI de faire procéder à l'estimation de la valeur vénale des immeubles. L'arrêté du 26 avril 1995 (JORF n° 110 du 11 mai 1995 page 7823) article 3.1 précise que la valeur d'un immeuble locatif détenu par une SCPI « est le prix présumé qu'accepterait d'en donner un investisseur éventuel dans l'état et le lieu où se trouve l'immeuble, à l'arrêté des comptes. L'immeuble sera normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif : cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. »

Valeurs d'expertise au 31/12/2025

VILLE	ADRESSE	EXPERTISE H.D AU 31/12/2025
AVIGNON	5 et 5bis, rue Jerusalem	1 040 000 €
BAYONNE	7, rue Lormand	150 000 €
BEZIERS	8 et 10, rue Mairan	1 100 000 €
BLOIS	82, rue du Commerce	660 000 €
BORDEAUX	9, rue Guienne	215 000 €
CARCASSONNE	130 et 132, rue de Verdun	820 000 €
CARPENTRAS	107, rue des Halles et 33, rue David Guilabert	1 550 000 €
PERPIGNAN	12, porte Canet	460 000 €
SAINTES	6, rue Berthonnière	330 000 €
SEDAN	9, rue de Bayle (3 lots)	210 000 €
TOURCOING	142, rue de Menin	220 000 €
TOURCOING	96/100 rue du Haze	187 000 €
TOURCOING	24 et 26, rue de Renaix	350 000 €
TOTAL		7 292 000 €

Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

La valeur comptable correspond au montant des capitaux propres de la SCPI.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société diminuée des dettes figurant au bilan.

La valeur de reconstitution est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription, multipliée par le nombre de parts émises, ainsi que l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la société à la date de clôture de l'exercice.

La Société de gestion précise que la valeur de reconstitution est calculée en tenant compte d'un taux de frais d'acquisition moyen évalué par l'Expert à 6,90%.

EN €	2025	PAR PART
Valeur comptable	8 200 994 €	2 055,39 €
Valeur de réalisation	8 200 994 €	2 055,39 €
Valeur de reconstitution	10 245 281 €	2 567,74 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2021		2022		2023		2024		2025	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
NOMBRE DE PARTS	3 990		3 990		3 990		3 990		3 990	
REVENUS⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	185,56 €	88%	189,80 €	85%	136,13 €	71%	130,06 €	86%	104,51 €	100%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits divers	24,28 €	12%	33,74 €	15%	54,53 €	29%	21,95 €	14%	0,01 €	0%
TOTAL REVENUS (A)	209,84 €	100%	223,54 €	100%	190,65 €	100%	152,01 €	100%	104,52 €	100%
CHARGES										
Charges immobilières	149,33 €	71%	164,58 €	74%	164,89 €	86%	158,42 €	104%	101,30 €	97%
Autres frais de gestion	107,02 €	51%	108,24 €	48%	127,62 €	67%	126,02 €	83%	33,18 €	32%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	256,35 €	122%	272,82 €	122%	292,51 €	153%	284,44 €	187%	134,49 €	129%
Amortissements nets										
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes⁽²⁾										
Pour travaux	-	-	(5,92) €	(3%)	(16,45) €	(9%)	55,06 €	36%	(3,79) €	(4%)
Autres	-	-	21,03 €	9%	(6,74) €	(4%)	(35,77) €	(24%)	1,18 €	1%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-	-	15,11 €	7%	(23,18) €	(12%)	19,29 €	13%	(2,61) €	(2%)
TOTAL CHARGES (B)	256,35 €	122%	287,93 €	129%	269,33 €	141%	303,73 €	200%	131,88 €	126%
RÉSULTAT COURANT (A-B)	(46,51) €	-	(64,39) €	-	(78,68) €	-	(151,72) €	-	(27,36) €	-
Variation report à nouveau	(75,38) €	-	(75,38) €	-	(78,68) €	-	(266,59) €	-	(25,61) €	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués après prélèvement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice. (2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Évolution du prix de la part et rentabilité

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE (1)	PRIX DE SORTIE (2)	RENTABILITÉ BRUTE (3)		RENTABILITÉ NETTE (4)	
			PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE	PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE
2021	8 000 €	3 519,77 €	2,32%	5,27%	-	-
2022	8 000 €	3 393,29 €	2,37%	5,59%	-	-
2023	8 000 €	2 989,17 €	1,55%	4,15%	-	-
2024	8 000 €	2 569,58 €	1,37%	4,27%	-	-
2025	8 000 €	2 055,39 €	0,97%	3,78%	-	-

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1^{er} janvier. (2) En l'absence de prix de sortie déterminé par le retrait de parts et ce, du fait de l'absence de marché secondaire, le prix de sortie retenu correspond à la valeur de réalisation. (3) Total des revenus bruts par part rapporté au prix d'entrée de celle-ci (en %) et au prix de sortie (en %). (4) Dividende versé au titre de l'année par part rapporté au prix d'entrée et au prix de sortie de celle-ci (en %).

Valeur IFI

L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière entré en application le 1^{er} janvier 2018 est déterminée suivant les règles en vigueur en matière de mutations par décès.

Elle est calculée d'après la valeur vénale réelle des parts au 1^{er} janvier de l'année d'imposition après déduction du passif.

Elle correspond à la fraction de cette valeur représentative des immeubles et droits immobiliers détenus par la SCPI.

- 1. On retiendra comme base de calcul la valeur de réalisation de la SCPI telle qu'elle est définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier : somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.**

La valeur de réalisation tient compte à la fois de l'expertise annuelle des actifs immobiliers et des dettes figurant au passif du bilan.

- 2. On déterminera ensuite la fraction de cette valeur représentant des immeubles et droits immobiliers imposables en lui appliquant le ratio correspondant au rapport entre :**

- la valeur vénale réelle des actifs immobiliers de la SCPI,
- la valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de cette dernière.

Ce ratio sera déterminé au moyen de l'état du patrimoine annexé aux comptes annuels.

Il comportera au numérateur la valeur estimée des placements immobiliers (total I) et au dénominateur la valeur estimée de l'ensemble du patrimoine (total I + total II + total III).

La valeur IFI au titre de l'année 2026 s'élève à 1 739,21 € par part.

Toutefois, la SCPI n'ayant pas de marché secondaire, chaque porteur de parts peut déterminer une autre valeur en considération des éléments propres à son investissement qui lui restent personnels et sous sa responsabilité.

Conventions visées par l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion, liquidateur, étant considérés comme relevant des conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous précisons qu'ils se sont élevés pour l'exercice 2025 à 31 143 € TTI au titre de l'administration de la société.

Au titre de sa mission de liquidateur Inter Gestion REIM a perçu 12 909 € sur l'année 2025.

Fixation du montant des jetons de présence alloués et à allouer aux membres du conseil de surveillance

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2025 s'est élevé à 3 600 €.

L'assemblée générale des associés se prononcera sur le montant des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2026.

Rémunération du personnel de la Société de gestion

Politique et pratique de rémunération du personnel de la Société de gestion

Dans le cadre de sa politique salariale, la Société de gestion s'est dotée d'une politique de rémunération de l'ensemble de son personnel basée sur le renforcement d'une gestion saine, efficace et maîtrisée de risques pesant tant sur la Société de gestion que sur les fonds gérés.

La Société de gestion attribue les rémunérations à l'ensemble de son personnel sur la base de critères quantitatifs et qualitatifs, individuels et collectifs, tout en tenant compte de son organisation interne.

Cette politique de rémunération de la Société de gestion est conforme aux dispositions mentionnées dans la directive AIFM 2011/61/UE et se compose exclusivement d'une partie fixe.

Montant des rémunérations versées par la Société de gestion à son personnel

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion à l'ensemble de son personnel au titre de l'exercice 2025 s'élève à 1 687 276 €, pour un effectif de 36 collaborateurs, hors apprentis et membres de la Direction.

Conformément aux dispositions applicables, le montant total des rémunérations brutes versées au personnel identifié, au sens de la réglementation relative aux sociétés de gestion, comprenant les gérants, dirigeants, cadres supérieurs et autres preneurs de risques dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des SCPI gérées, concerne cinq collaborateurs.

Compte tenu du nombre restreint de personnes concernées, le montant agrégé correspondant n'est pas publié.

Réglementation

SFDR / Disclosure

La publication des informations ci-dessous est effectuée conformément aux exigences du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019.

Classification SFDR

La SCPI relève du champ d'application de l'article 6 du Règlement Européen n°2019/2088. À ce titre, la SCPI ne fait pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et n'a pas un objectif d'investissement durable.

Inter Gestion REIM peut intégrer, sans que cela ne soit systématique et sous réserve que cela soit pertinent, certains risques en matière de durabilité. Ainsi, il peut arriver que

concomitamment à l'analyse des éléments financiers, les processus de prise de décisions d'Inter Gestion REIM incluent un certain nombre de critères qu'elle estime pertinents en matière de durabilité sans que ces considérations relatives aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (Critères « E.S.G. ») ne constituent un engagement de la part d'Inter Gestion REIM.

Règlement Taxonomie

Conformément au règlement (UE) 2020/852 dit « Taxonomie », Inter Gestion REIM précise que les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Exposition aux risques

Risque de durabilité

Il se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement. Ces profils de risques sont décrits dans la note d'information de votre société.

Inter Gestion REIM n'intègre pas de critères ESG à la gestion du fonds au sens du règlement SFDR. Néanmoins, Inter Gestion REIM prend en compte, lors de la sélection de nouveaux investissements pour la SCPI, un certain nombre de critères qu'elle estime pertinents en matière de durabilité sans que ces considérations relatives aux critères

Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (Critères « ESG ») ne constituent un engagement de la part de la Société de gestion.

Informations extra-financières (Règlement SFDR et Taxonomie)

La SCPI ne prend pas simultanément en compte des critères sociaux, environnementaux, et de qualité de gouvernance. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Situation et renouvellement du conseil de surveillance

Les mandats des membres du conseil de surveillance de votre SCPI arrivaient à échéance lors de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la Société de gestion, liquidateur, a procédé à un appel à candidatures en février 2025 afin de permettre l'élection de sept nouveaux membres conformément aux statuts.

Toutefois, en raison d'un nombre insuffisant de candidatures, seuls cinq associés ont été élus lors de l'assemblée générale du 18 juin 2025, alors que les statuts imposent un minimum de sept membres pour la constitution régulière du conseil de surveillance. Dans ces conditions, le conseil de surveillance ne pouvait être valablement constitué ni délibérer.

Par courrier en date du 30 octobre 2025 adressé aux associés élus, la Société de gestion, liquidateur, a rappelé cette situation et a précisé que l'évolution législative issue de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025, modifiant l'article L.214-99 du Code monétaire et financier et prévoyant désormais une composition du conseil comprise entre trois et douze membres, permettait d'envisager une adaptation des statuts afin de remédier à cette difficulté.

Dans cette perspective, la Société de gestion, liquidateur, a convoqué une assemblée générale extraordinaire afin de soumettre notamment au vote des associés, une résolution visant à abaisser le nombre minimal de membres du conseil de surveillance à trois.

Toutefois, lors de l'assemblée générale extraordinaire du 27 janvier 2026, cette résolution ainsi que l'ensemble des modifications statutaires proposées ont été rejetées.

Par ailleurs, les associés élus ont notifié leur démission par courriers recommandés des 26 et 27 novembre 2025, avec prise d'effet au 30 janvier 2026.

Les statuts demeurants inchangés et continuant d'exiger un minimum de sept membres, ce seuil n'étant pas atteint, aucun conseil de surveillance n'a pu être valablement constitué ni se réunir entre le mois de juillet 2025 et ce-jour.

La Société de gestion, liquidateur, précise avoir accompli l'ensemble des diligences nécessaires afin de permettre la constitution régulière du conseil de surveillance. La situation constatée résulte exclusivement de l'insuffisance de candidatures, des démissions intervenues et du rejet par les associés des modifications statutaires proposées.

Un nouvel appel à candidatures a été organisé en février 2026 en vue de procéder à l'élection des membres du conseil de surveillance lors de la prochaine assemblée générale annuelle prévue en juin 2026.

Modifications statutaires

La Société de gestion, liquidateur, propose la modification des articles 4, 16, 17, 22, 23, 25, 26, 27 et 32 des statuts visant à les mettre en conformité avec la réglementation en vigueur.

La Société de gestion, liquidateur, propose de modifier :

- l'article 17 des statuts relatif à la suppression de l'approbation préalable de l'assemblée générale pour la cession des actifs immobiliers, dans le cadre de la mise en conformité avec l'ordonnance du 25 juillet 2013 ;
- l'article 22 des statuts relatif au conseil de surveillance ;
- l'article 23 des statuts relatif à l'expert externe en évaluation pour sa mise en conformité avec la réglementation applicable, notamment la durée de son mandat portée à six ans et sa désignation par la Société de gestion ;
- les articles 25, 26 et 27 des statuts afin de prévoir la possibilité pour les assemblées générales de délibérer sans condition de quorum ;
- l'article 32 des statuts relatif à la dissolution de la Société afin d'actualiser la dénomination de la juridiction compétente conformément aux dispositions légales en vigueur ;
- Et les articles 4 et 16 des statuts afin de tenir compte du transfert du siège social de la Société de gestion, liquidateur, et de la SCPI au 38, avenue de l'Opéra, 75002 Paris.

Les comptes au 31 décembre 2025

Comptes annuels

État du patrimoine

	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Habitations	14 438 904 €	7 292 000 €	17 078 077 €	10 448 000 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	(7 146 904) €	-	(6 630 077) €	-
Gros entretiens	(225 400) €	(225 400) €	(240 510) €	(240 510) €
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	7 066 600 €	7 066 600 €	10 207 490 €	10 207 490 €
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)	-	-	-	-
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations.	-	-	-	-
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	424 161 €	424 161 €	400 997 €	400 997 €
Provision pour dépréciation des créances clients	(174 636) €	(174 636) €	(169 944) €	(169 944) €
Autres créances	30 789 €	30 789 €	1 000 €	1 000 €
Provision pour dépréciation des autres créances	-	-	-	-
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	801 938 €	801 938 €	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	200 816 €	200 816 €	29 022 €	29 022 €
TOTAL III. ACTIFS D'EXPLOITATION	1 283 068 €	1 283 068 €	261 075 €	261 075 €
Provisions pour risques et charges	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €
DETTES FINANCIÈRES				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	137 €	137 €	-	-
DETTES D'EXPLOITATION				
Cautions Locataires	34 392 €	34 392 €	41 156 €	41 156 €
Dettes fournisseurs	42 043 €	42 043 €	65 223 €	65 223 €
DETTES DIVERSES				
Dettes fiscales	-	-	2 634 €	2 634 €
Autres dettes	22 102 €	22 102 €	56 934 €	56 934 €
TOTAL IV. PASSIFS D'EXPLOITATION	148 674 €	148 674 €	215 947 €	215 947 €
COMPTES DE RÉGULARISATION				
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL V. COMPTES DE RÉGULARISATION	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	8 200 994 €	-	10 252 618 €	-
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE	-	8 200 994 €	-	10 252 618 €

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RESULTAT 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
CAPITAL	25 536 000 €	-	-	25 536 000 €
Capital social de constitution	25 536 000 €	-	-	25 536 000 €
PRIMES D'ÉMISSION	600 834 €	-	-	600 834 €
Primes d'émission	6 362 616 €	-	-	6 362 616 €
Prélèvements sur primes d'émission	(5 761 783) €	-	-	(5 761 783) €
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	(6 630 077) €		(516 827) €	(7 146 904) €
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	(6 630 077) €	-	(516 827) €	(7 146 904) €
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS	(7 808 395) €	-	(1 432 606) €	(9 241 001) €
RÉSERVES	-	-	-	-
REPORT À NOUVEAU	(1 063 682) €	(382 061) €	-	(1 445 743) €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	(382 061) €	382 061 €	(102 191) €	(102 191) €
DISTRIBUTION	-	-	-	-
TOTAL CAPITAUX PROPRES	10 252 618 €	-	(2 051 625) €	8 200 994 €

Compte de Résultat

	EXERCICE 2025	EXERCICE 2024
Loyers	309 976 €	437 540 €
Charges facturées	107 015 €	81 417 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien	36 610 €	3 615 €
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL : PRODUITS IMMOBILIERS (A)	453 601 €	522 572 €
Charges ayant leur contrepartie en produits	105 322 €	84 629 €
Travaux de gros entretien	94 013 €	18 642 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	42 672 €
Dotations aux provisions pour gros entretien	21 500 €	223 285 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	204 862 €	262 865 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)	425 696 €	632 094 €
I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)	27 904 €	(109 522) €
Produits annexes	-	-
Produits divers	35 €	1 162 €
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	-	86 404 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	169 944 €	142 713 €
TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)	169 979 €	230 278 €
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la Société de gestion	31 143 €	62 081 €
Charges d'exploitation de la société	96 965 €	139 139 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	174 636 €	169 944 €
TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)	302 744 €	371 164 €
II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)	(132 765) €	(140 886) €
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	6 966 €	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)	6 966 €	-
Charges d'intérêts des emprunts	-	111 830 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	4 296 €	19 824 €
Dépréciations	-	-
TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)	4 296 €	131 654 €
III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)	2 669 €	(131 654) €
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)	-	-
IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)	-	-
BÉNÉFICE OU PERTE (I+II+III+IV)	(102 191) €	(382 061) €

Annexes financières



Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n° 2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Sous réserve des adoptions prévues par ce dernier, les SCPI appliquent les dispositions du règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022, modifiant le règlement n°2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, amendé par le règlement n°2016-07.

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence et d'indépendance des exercices. Compte tenu de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 13 juillet 2018 de ne pas proroger la durée de vie de la société, et par conséquent sa mise en liquidation en date du 13 juillet 2018, la convention de continuité d'exploitation a été abandonnée. En conséquence, les comptes de l'exercice 2025 sont établis en valeur liquidative.

La structure des états financiers annuels des SCPI est constituée d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat, d'une annexe, d'un tableau de variation des capitaux propres et d'un état hors bilan, qui forment un tout indissociable.

La présentation du compte de résultat a été revue : les frais de gestion et de fonctionnement supportés par la SCPI pour la gestion de ses actifs sont comptabilisés dans le résultat d'exploitation et non pas dans le résultat de l'activité immobilière.

Seuls les intérêts liés aux emprunts autres que ceux souscrits pour l'acquisition d'actifs à caractère immobilier sont à comptabiliser en charges financières.

2. Dérogations

- Présentation des comptes annuels : néant

3. Changement de méthode comptable

Le changement de réglementation comptable lié à la 1^{ère} application du règlement ANC n°2022-06 est constitutif d'un changement de méthode comptable, de façon prospective à compter du 1^{er} janvier 2025. Les principaux effets sont les suivants :

- Redéfinition du résultat exceptionnel recentrée sur les opérations non récurrentes, inhabituelles et significatives ;
- Suppression de la technique du transfert de charges, les produits et charges correspondants étant désormais comptabilisés directement dans les comptes appropriés selon leur nature ;

Cette évolution constitue un changement de présentation susceptible d'affecter la comparabilité avec l'exercice précédent, sans impact sur le résultat net ni sur la situation financière de la SCPI.

L'impact de la 1^{ère} application des nouvelles règles au cours de l'exercice a conduit au changement significatif suivant par rapport aux méthodes antérieures : suppression des

transferts de charges : les charges qui faisaient l'objet d'un transfert sont désormais traités selon leur nature. Ainsi, les honoraires de cession sur immeubles sont créditées au compte 622 « honoraires de cession » pour un montant de 12 908 €.

Conformément aux dispositions statutaires et à la note d'information, les commissions de prospection de recherche de capitaux et d'immeubles ont été imputées sur la prime d'émission par diminution des charges.

4. Plan d'entretien des immeubles locatifs

Selon le règlement comptable n° 2016-03 du 15 avril 2016 la PGE est constituée suite au plan pluriannuel de travaux, prévus pour les 5 prochaines années. Les travaux sont individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

La provision pour gros entretien pour l'exercice 2025 s'élève à 225 400 €.

5. Valeurs des terrains

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société qui achète des immeubles construits par des tiers.

6. Frais d'acquisition des immeubles

Ces frais sont inscrits à l'actif et dépréciés par voie d'amortissement en totalité dès la première année qui suit celle de leur constatation, quand leur montant est définitivement arrêté ; l'équivalent de la dotation étant constaté en diminution des charges pour imputation sur la prime d'émission.

7. Méthodes d'évaluation appliquées aux divers postes des comptes annuels

- Immobilisations locatives : la méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine est celle des valeurs liquidatives. En conséquence, une dépréciation de 7 146 904 € a été imputée directement sur les capitaux propres dans le poste « Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs ».
- Créances locataires : les créances de plus de 6 mois ont fait l'objet de dépréciations selon la règle comptable suivante : entre 6 mois et 1 an, les créances sont dépréciées à 25%, entre 1 et 2 ans à 50% et au-delà de 2 ans à 100%. Pour l'exercice clos, une dépréciation de 174 656 € a été constatée conformément aux règles de dépréciations de la SCPI.

8. Valeur vénale des immeubles locatifs

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France nommée en qualité d'Expert externe en évaluation indépendant, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers (AMF). Son mandat

expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la Charte professionnelle des Experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) d'octobre 1995. La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos au 31 décembre 2025 a été menée dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'expertise publiée le 3 février 2000. Le patrimoine locatif fait l'objet d'une expertise quinquennale et d'une actualisation des valeurs sans visite systématique les autres années.

La valeur vénale proposée par l'Expert externe en évaluation découle de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe avec des transactions récentes comparables et la méthode par capitalisation du revenu.

Cette dernière consiste à appliquer aux revenus bruts un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais. Pour apprécier ce revenu, il a été remis à l'Expert la situation locative de chaque immeuble.

Valeur d'expertise au 31 décembre 2025 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 7 292 000 €.

9. Evènements post-clôture

Néant.

Tableaux et informations diverses

Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2024	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2025
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	17 078 077 €	-	2 639 173 €	14 438 904 €
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Habitations	17 078 077 €	-	2 639 173 €	14 438 904 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	-	-	-	-
TOTAL	17 078 077 €	-	2 639 173 €	14 438 904 €

État de l'actif immobilisé

ANNÉE RÉCEPTION	VILLE	ADRESSE	PRIX DE REVIENT	CESSIONS ANTÉRIEURES	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2024	CESSIONS 2025	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2025
2004	MARSEILLE	28/42, rue Longue des Capucins	2 394 242 €	(2 394 242) €	-	-	-
2005	TOURCOING	100, rue du Haze	374 615 €	(374 615) €	-	-	-
2005	TOURCOING	144/146, rue de Menin	336 125 €	(336 125) €	-	-	-
2005	BLOIS	36, rue Porte Chartraine	698 322 €	(698 322) €	-	-	-
2005	TROYES	10, rue Saint-Pierre	2 317 915 €	(2 317 915) €	-	-	-
2005	VALENCIENNES	20/20bis, rue Hon Hon	1 250 963 €	(1 250 963) €	-	-	-
2003	AVIGNON	8/10, rue Damette	1 020 252 €	(833 841) €	186 411 €	(186 411) €	-
2005	VALENCIENNES	10/12, rue Hon Hon	1 656 667 €	(1 429 611) €	227 057 €	(227 057) €	-
2007	NARBONNE	3, rue Diderot	1 127 891 €	-	1 127 891 €	(1 127 891) €	-
ACTIFS CÉDÉS			11 176 992 €	(9 635 634) €	1 541 358	(1 541 359)	-
2003	SEDAN	9, rue de Bayle (11 lots)	1 606 880 €	(347 614) €	1 259 266 €	(406 056) €	853 210 €
2003	TROYES	25/27, rue de la Monnaie	2 244 727 €	(1 624 733) €	619 994 €	(213 526) €	406 468 €
2005	CARCASSONNE	130/132, rue de Verdun	1 347 941 €	-	1 347 941 €	-	1 347 941 €
2005	CARPENTRAS	Rue Guillabert	1 666 630 €	-	1 666 630 €	-	1 666 630 €
2005	CARPENTRAS	Rue des Halles	1 688 447 €	-	1 688 447 €	-	1 688 447 €
2005	TOURCOING	96, rue du Haze	345 196 €	-	345 196 €	-	345 196 €
2005	TOURCOING	142, rue de Menin	494 239 €	-	494 239 €	-	494 239 €
2005	TOURCOING	24/26, rue Renaix	519 917 €	-	519 917 €	-	519 917 €
2006	BAYONNE	7, rue Lormand	3 007 988 €	(2 498 735) €	509 253 €	(285 459) €	223 794 €
2006	BLOIS	82, rue du Commerce	1 292 747 €	-	1 292 747 €	-	1 292 747 €
2007	AVIGNON	5/5bis, place de Jérusalem	1 705 667 €	-	1 705 667 €	-	1 705 667 €
2007	BÉZIERS	8/10, rue Mairan	2 320 366 €	-	2 320 366 €	-	2 320 366 €
2007	BÉZIERS	18, rue de l'Orb	1 104 503 €	(1 083 335) €	21 168 €	-	21 168 €
2007	BORDEAUX	9, rue de Guienne	1 664 429 €	(1 377 138) €	287 291 €	-	287 292 €
2007	PERPIGNAN	12, rue Porte Canet	821 075 €	-	821 075 €	-	821 075 €
2007	SAINTE	6, rue Berthonnière	758 954 €	(121 433) €	637 521 €	(192 774) €	444 747 €
ACTIFS EN COURS DE LIQUIDATION			22 589 706 €	(7 052 988) €	15 536 719 €	(1 097 815) €	14 438 904 €
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			33 766 698 €	(16 688 621) €	17 078 077 €	(2 639 174) €	14 438 904 €

Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2024	MOUVEMENTS DE L'EXERCICE	TOTAL AU 31/12/2025
Fonds collectés	31 840 000 €	-	31 840 000 €
Emprunts	-	-	-
Achats d'immeubles	(33 766 698) €	-	(33 766 698) €
Cessions d'immeubles	16 688 622 €	2 639 174 €	19 327 796 €
Plus ou moins-values de cessions	(7 808 395) €	(1 432 606) €	(9 241 001) €
Prélèvements sur prime d'émission	(5 761 783) €	-	(5 761 783) €
REPORT À NOUVEAU DÉBITEUR		(1 445 743) €	(1 445 743) €
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	1 191 746 €	(239 176) €	952 571 €

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2025	31/12/2024	VARIATION
CAPITAUX FIXES			
Ressources durables	15 623 298 €	17 173 205 €	(1 549 907) €
Actif immobilisé	14 438 904 €	17 078 077 €	(2 639 173) €
FONDS DE ROULEMENT	1 184 394 €	95 128 €	1 089 266 €
CAPITAUX CIRCULANTS			
Clients	249 525 €	231 053 €	18 472 €
Autres créances	30 789 €	1 000 €	29 789 €
BESOINS D'EXPLOITATION	280 314 €	232 053 €	48 261 €
Fournisseurs	42 043 €	65 223 €	(23 179) €
Autres dettes	56 631 €	100 724 €	(44 093) €
RESSOURCES D'EXPLOITATION	98 674 €	165 947 €	(67 273) €
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	181 640 €	66 106 €	115 534 €
EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT	-	-	-
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	1 002 754 €	29 022 €	973 732 €

État des amortissements et des provisions

	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	SITUATION D'OUVERTURE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais d'établissement et de développement	-	-	-	-
Charges à répartir sur emprunts	-	-	-	-
Immobilisations corporelles et incorporelles	-	-	-	-
AMORTISSEMENTS	-	-	-	-
Provision pour gros entretien	240 510 €	21 500 €	36 610 €	225 400 €
Provisions pour risques et charges	50 000 €	-	-	50 000 €
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	290 510 €	21 500 €	36 610 €	275 400 €
Provision pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Provision pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-	-
Provision pour dépréciation sur immobilisations financières	-	-	-	-
Provision pour dépréciation des créances locataires	169 944 €	174 636 €	169 944 €	174 636 €
Provision pour dépréciation des autres créances	-	-	-	-
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	169 944 €	174 636 €	169 944 €	174 636 €
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	460 454 €	196 136 €	206 554 €	450 036 €

Provision pour Gros Entretien (PGE)

	MONTANT PROVISION N-1	DOTATIONS		REPRISES		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépenses prévisionnelles sur N	182 110 €	-	(145 500) €	-	36 610 €	-
Dépenses prévisionnelles sur N+1	54 800 €	-	152 200 €	-	-	207 000 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	3 600 €	-	14 800 €	-	-	18 400 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-	-	-	-
TOTAL	240 510 €	-	21 500 €	-	36 610 €	225 400 €

Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

À l'assemblée générale de la société Pierre Investissement 4,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Pierre Investissement 4 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans la note « 3. Changement de méthode comptable » de l'annexe des comptes annuels.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données sur lesquelles se fondent ces valeurs d'inventaire.

La SCPI Pierre Investissement 4 étant entrée en liquidation amiable depuis juillet 2018, les comptes sont donc désormais établis en valeur liquidative et le principe de continuité d'exploitation a été supprimé dans les règles et méthodes comptables.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du liquidateur (la Société de gestion) et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Associés.

En application de la loi, nous vous signalons qu'en raison de l'absence d'un nombre suffisant de candidats au poste d'administrateur membre du conseil de surveillance, suivi de la démission avec prise d'effet au 30 janvier 2026, des associés élus, il n'y a pas eu de réunion du conseil de surveillance depuis juillet 2025 jusqu'à ce jour.

En application de la loi, nous vous signalons que le commissaire aux comptes doit être convoqué à toutes les assemblées générales, quelles qu'elles soient. Nous vous informons que nous n'avons pas été convoqué aux assemblées générales en date du 8 janvier 2026 et du 27 janvier 2026, entraînant une irrégularité au regard des dispositions légales.

Nous vous informons également que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

Responsabilités de la Société de gestion

Il appartient au liquidateur (la Société de gestion) d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe au liquidateur (la Société de gestion) d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société, ce qui est le cas de votre SCPI.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le liquidateur (la Société de gestion).

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 6 mai 2026

TALENZ ALTEIS AUDIT SAS
Kahina AIT-AOUDIA
 Commissaire aux Comptes
 Associée

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

À l'assemblée générale de la société Pierre Investissement 4, En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs**1. Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé****1.1. Honoraires alloués à la Société de gestion, Inter Gestion REIM**

Conformément à l'article 19 des statuts, la Société de gestion est rémunérée pour ses fonctions moyennant :

- Une commission de gestion fixée à 9,60% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine. Cette commission est répartie comme suit : 8,40% TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société et 1,20% TTC au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.
- Une commission sur la cession des immeubles de la SCPI fixée à un montant forfaitaire égal à 1% du prix HT net vendeur versé à la SCPI (déduction faite des frais et impôts versés dans le cadre de la cession, notamment l'impôt versé au titre de la plus-value).

Au cours de l'exercice 2025, les honoraires alloués au titre de l'administration et de la gestion du patrimoine de la société s'élèvent à 31 143 € TTC et les honoraires versés dans le cadre de la cession des immeubles s'élèvent à 12 909 € TTI.

2. Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs sans exécution au cours de l'exercice écoulé**2.1. Honoraires de révision comptable versés à la société Inter Gestion Groupe**

La société Inter Gestion Groupe assure la révision comptable de la SCPI Pierre Investissement 4 et perçoit des honoraires facturés sur une base forfaitaire.

Au cours de l'exercice 2025, aucun honoraire n'a été versé à la société Inter Gestion Groupe.

2.2. Autres honoraires alloués à la Société de gestion, Inter Gestion REIM

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la Société de gestion Inter Gestion REIM est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- Une commission de souscription, fixée à 14,40% TTI du prix de souscription des parts prime d'émission incluse, versée par la SCPI à la Société de gestion qui couvre : les frais de collecte en vue de l'offre des parts de la SCPI au public et les frais de recherche foncière et d'investissement.

Au cours de l'exercice 2025, aucun honoraire n'a été facturé à ce titre.

2.3. Honoraires alloués à la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage

Votre société a conclu avec la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage (anciennement ACTIGERE) une convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la rénovation de son patrimoine immobilier. Les honoraires versés à la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage sont fixés en fonction de la nature des travaux à réaliser. Les modalités de calcul de cette rémunération sont indiquées dans le contrat propre à chaque projet de rénovation.

Au cours de l'exercice 2025, aucun honoraire n'a été versé au titre de la convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Fait à Paris, le 6 mai 2026

TALENZ ALTEIS AUDIT SAS
Kahina AIT-AOUDIA
Commissaire aux Comptes
Associée

Communication du commissaire aux comptes faite en application de l'article L.821-10 Du code de commerce

Aux associés,

En application de la loi, nous vous signalons que lors de la dernière assemblée générale du 18 juin 2025, le conseil de surveillance n'a pas été renouvelé dans sa totalité. Du fait de l'absence de candidatures au poste d'administrateur membre du conseil de surveillance, seuls cinq membres ont été élus.

Le seuil de 7 membres prévu à l'article 22.2 des statuts de la SCPI Pierre Investissement 4 (seuil qui a fait l'objet d'une proposition de modification lors de l'assemblée générale du 27 janvier 2026 pour le porter entre 3 et 7 membres ; proposition

rejetée) n'a pas été atteint. Par ailleurs, les associés élus (au nombre de 5) ont notifié leur démission avec prise d'effet au 30 janvier 2026.

En conséquence, aucune réunion du conseil de surveillance ne s'est tenue depuis juillet 2025 jusqu'à ce jour.

Fait à Paris, le 6 mai 2026

TALENZ ALTEIS AUDIT SAS
Kahina AIT-AOUDIA
Commissaire aux Comptes
Associée

Rapport du conseil de surveillance

Jusqu'au 18 juin 2025

Assemblée générale 2026

Chères associées, chers associés,

L'Assemblée Générale du 18 juin 2025 a procédé à l'élection de cinq membres au Conseil de Surveillance.

Les statuts prévoient que le Conseil soit composé de sept membres élus. Ce nombre n'ayant pas été atteint, le Conseil n'a pas pu être formellement constitué à l'issue de ce vote.

Depuis cette date, Inter Gestion gère donc la SCPI sans le contrôle d'un Conseil de Surveillance normalement constitué.

Le présent rapport concerne exclusivement la période antérieure au 18 juin 2025.

Il nous a toutefois semblé essentiel que le travail accompli jusqu'à cette date fasse l'objet de la communication prévue par nos textes.

1. Une difficulté qui aurait pu être anticipée

Dès novembre 2024, le Conseil de Surveillance avait attiré l'attention sur les conséquences possibles de la limite d'âge applicable aux candidats.

Plusieurs membres expérimentés ne pouvaient plus se représenter en raison de cette disposition.

Le Conseil avait souhaité qu'une AG extraordinaire soit convoquée visant à supprimer cette limite d'âge. La Société de gestion n'a pas souhaité accéder à la demande du Conseil. Au contraire, la Société de gestion a laissé délibérément l'AG se tenir tout en sachant que le nombre de candidat au conseil de surveillance (7 minimum) était insuffisant et que cela rendrait le Conseil inopérant.

Si Inter Gestion avait tenu compte de cette proposition du Conseil de Surveillance, la suppression de la limite d'âge aurait été votée en temps voulu.

Ainsi :

- Des associés de plus de 75 ans auraient pu se porter candidat.
- Ils auraient pu être élus.
- Et le Conseil aurait pu être constitué dans les conditions prévues par les statuts.

La résolution supprimant la limite d'âge a finalement été adoptée en juin 2025 à une très large majorité des votants mais c'était trop tard.

2. Une période sans contrepoids institutionnel

Depuis le 18 juin 2025 :

- Aucune réunion du Conseil n'a pu se tenir.
- La mission de contrôle prévue par les statuts n'a pu s'exercer dans son cadre habituel.

C'est d'autant plus problématique que la liquidation de la SCPI et le contexte actuel du marché immobilier sont marqués par :

- Des arbitrages sensibles à faire.
- Une pression accrue sur les valeurs des biens à vendre.
- Et donc des décisions stratégiques importantes à prendre nécessitant un minimum de concertation avec les associés et leurs représentants élus.

L'absence d'un Conseil de Surveillance constitué, au complet, n'est pas neutre. Un Conseil actif ne gère pas la SCPI. Mais il veille, contrôle, interroge, éclaire et surtout informe les associés.

Son rôle est donc fondamental car il rétablit une sorte d'équilibre des pouvoirs.

3. Information des associés

En l'absence de Conseil constitué pour le second semestre 2025, nous ne sommes pas en mesure de porter une appréciation sur la situation arrêtée au 31 décembre 2025.

Les réunions habituellement organisées au cours de l'automne et du printemps n'ont pas pu se tenir.

Nous prendrons donc connaissance, comme vous, du rapport annuel établi par la Société de gestion pour l'exercice 2025.

Nous le regrettons car le dialogue et l'analyse partagée constituent normalement un élément essentiel de la gouvernance d'une SCPI.

4. Une échéance décisive en juin 2026

La prochaine échéance électorale sera déterminante.

Lors de l'Assemblée Générale de juin, il ne s'agira pas seulement d'élire 7 associés candidats.

Il s'agira :

- De constituer une équipe cohérente.
- Disposant des compétences et d'expériences suffisantes.
- Capable d'exercer pleinement sa mission de contrôle d'une SCPI en situation financièrement difficile
- Et déterminée à travailler avec exigence et indépendance par rapport à la Société de gestion.

La suppression de la limite d'âge permet désormais d'élargir le champ des candidatures.

5. L'importance d'un vote exprimé

L'expérience récente montre qu'une gouvernance équilibrée de la SCPI repose sur une participation active des associés aux Assemblées Générales.

Un vote dispersé, blanc ou non exprimé, affaiblit mécaniquement la capacité des associés à structurer une majorité claire et à exercer un contrôle efficace de la Société de gestion.

À l'inverse, un vote réfléchi, exprimé et assumé permet :

- De donner une légitimité forte aux élus.
- De stabiliser la gouvernance de la SCPI.
- Et de restaurer à la SCPI, un cadre institutionnel pleinement opérationnel.

Ainsi, la prochaine Assemblée Générale devra être un moment de clarification.

Nous vous invitons donc à vous y préparer avec attention en remplissant votre bulletin de vote et en l'envoyant à :

ag-pierre4@inter-gestion.com

Pour toute question relative à ce rapport vous pouvez nous envoyer un courriel à l'adresse suivante :

collectifassociespi4@proton.me

Pour le Conseil de Surveillance en place jusqu'au 18 juin 2025

Son Président

Frédéric BESVEL

Projets de résolutions

Assemblée générale 2026

Exercice clos le 31 décembre 2025



Projets de résolutions agréées par la Société de gestion, Liquidateur

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, liquidateur, du Commissaire aux comptes et du conseil de surveillance, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

Deuxième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne quitus entier et sans réserve à la Société de gestion, liquidateur, pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Troisième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne quitus entier et sans réserve au conseil de surveillance pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Quatrième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conclusions desdits rapports et les conventions qui y sont mentionnées.

Cinquième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, décide que la perte de l'exercice s'élevant à la somme de 102 191 € est affectée au report à nouveau, portant ce poste à -1 547 934 €.

PERTE DE L'ANNÉE 2025	(102 191) €
Report à nouveau	(1 445 743) €
Affectation du solde au report à nouveau	(1 547 934) €

Sixième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve la valeur comptable de la société telle qu'elle figure au rapport de la Société de gestion, liquidateur, et s'élevant au 31 décembre 2025 à :

EN €	2025	PAR PART
Valeur comptable	8 200 994 €	2 055,39 €

Septième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve les valeurs de réalisation et de reconstitution de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, liquidateur, et s'élevant au 31 décembre 2025 à :

EN €	2025	PAR PART
Valeur de réalisation	8 200 994 €	2 055,39 €
Valeur de reconstitution	10 245 281 €	2 567,74 €

Huitième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, fixe le montant global des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2026 à 1 800 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence effective aux réunions du conseil.

Neuvième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide de renouveler la police d'assurance « responsabilité des membres du conseil de surveillance de SCPI » à souscrire auprès de la compagnie CHUBB pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2027, étant précisé qu'à titre informatif, le coût supporté par la SCPI s'est élevé à la somme de 1 575 € HT pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2026.

Dixième résolution

L'assemblée générale prend acte de la démission, avec effet au 30 janvier 2026, des cinq membres du conseil de surveillance élus lors de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

La Société de gestion, liquidateur, rappelle que lors de l'assemblée générale tenue en janvier 2026, les associés ont rejeté la résolution visant à modifier les statuts afin d'abaisser le nombre minimum de membres du conseil de surveillance à trois (3). Une telle modification aurait permis aux cinq associés élus de constituer un conseil de surveillance valablement composé.

En conséquence, l'assemblée générale constate que la composition du conseil de surveillance ne satisfaisait pas aux exigences statutaires imposant un minimum de sept (7) membres et que les démissions intervenues ont entraîné une vacance totale du conseil de surveillance.

Le conseil doit par conséquent être renouvelé dans son intégralité.

Conformément à l'article 22.2 des statuts de la SCPI, il doit être composé de 7 membres choisis parmi les associés.

Un appel à candidature a été adressé par la Société de gestion, liquidateur, à l'ensemble des associés par courrier en date du 18 février 2026.

Ainsi, l'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, nomme à la fonction de membre du conseil de surveillance les candidats ayant

recueilli le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous :

- M Philippe NONN ;
- M Luc LE FLOCH ;
- M Didier ELWART ;
- M Frédéric BESVEL ;
- M Philippe DESHAYES ;
- M François SITTERLÉ ;
- M Yves CREN ;
- M Patrick HANS.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Les membres du conseil de surveillance exerceront leurs fonctions conformément aux dispositions légales et statutaires.

Onzième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à tous dépôts et d'accomplir toutes formalités légales.

A titre extraordinaire**Douzième résolution**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture du rapport spécial de la Société de gestion, liquidateur, approuve la modification de l'article 17 des statuts relative à la suppression de l'approbation de l'assemblée générale pour la vente des biens de la société ainsi que les conditions de prix, dans le cadre de sa mise en conformité avec l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs.

En conséquence, l'article 17 des statuts est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 17 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

b) Administration du patrimoine immobilier de la SCPI

(...)

~~– Il soumet à l'assemblée générale la vente et des biens immobiliers de la société ainsi que les conditions de prix après approbation du Conseil de Surveillance.~~

(...). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Treizième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture du rapport spécial de la Société de gestion, liquidateur, approuve, dans le cadre de la mise en conformité des statuts avec l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, la modification de l'article 22 des statuts afin d'abaisser à trois (3) le nombre minimum de membres du conseil de surveillance, emportant modification corrélative du règlement du conseil de surveillance.

En conséquence, l'article 22 des statuts est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 22 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

(...)

22.2 : Nomination du Conseil de surveillance

Les Conseils de surveillance ~~formés à compter du 1^{er} janvier 2017 sont composés de sept (7)~~ **est composé d'un minimum de trois (3) membres et d'un maximum de sept (7) membres** pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale.

(...)

En cas de vacance de poste par démission ou décès d'un ou plusieurs de ses membres, le Conseil de surveillance devra se compléter **dans les limites prévues ci-dessus** au chiffre de sept (7).

(...)

Lorsque le Conseil de surveillance en fonction au 1^{er} janvier 2017 est formé de plus de sept (7) membres, le mandat de ces derniers se poursuit jusqu'à son terme et la limitation à sept (7) des membres du Conseil s'appliquera pour la première fois lors de son renouvellement. Toutefois, en cas de démission ou décès d'un ou plusieurs de ses membres, ces derniers ne seront pas remplacés sauf si la vacance a pour effet de rendre le nombre des membres du Conseil inférieur à sept (7). »

(...).

Le reste de l'article demeure inchangé.

Quatorzième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture du rapport spécial de la Société de gestion, liquidateur, approuve la modification de l'article 23 des statuts dans le cadre de sa mise en conformité avec les dispositions des articles R.214-157-1 du Code monétaire et financier et 422-234 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, ainsi qu'avec le décret n° 2025-762 du 4 août 2025, prévoyant notamment que la dénomination « expert immobilier » est remplacée par celle d'« expert externe en évaluation », que la durée de son mandat est portée à six (6) ans et que sa désignation relève désormais de la Société de gestion, sans vote de l'Assemblée générale.

En conséquence, l'article 23 des statuts est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 23 – EXPERT **EXTERNE EN EVALUATION IMMOBILIER**

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert immobilier externe en évaluation nommé par **la Société de gestion** l'Assemblée Générale Ordinaire pour **4 6 ans**. Cette nomination a lieu après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers de sa candidature qui a préalablement été présentée par la Société de gestion.

L'expert est sélectionné conformément à la réglementation en vigueur applicable aux sociétés civiles de placement immobilier. L'expert peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues pour sa nomination. »

Quinzième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture du rapport spécial de la Société de gestion, liquidateur, approuve la modification des articles 25, 26 et 27 des statuts dans le cadre de leur mise en conformité avec l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif qui prévoit que l'assemblée générale peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

En conséquence, les articles 25, 26 et 27 des statuts sont modifiés de la manière suivante :

« ARTICLE 25 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

(...)

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. **L'assemblée générale ordinaire délibère valablement sans condition de quorum. Les décisions sont prises à la majorité des voix exprimées des associés présents ou représentés, ou ayant voté par correspondance.**

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais, seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

~~Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »~~

Le reste de l'article demeure inchangé.

« ARTICLE 26 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

(...)

Elle peut aussi décider sa transformation en société de toute forme autorisée à faire publiquement appel à l'épargne.

L'assemblée générale extraordinaire délibère valablement sans condition de quorum.

Ses décisions sont prises à la majorité des voix exprimées des associés présents ou représentés, ou ayant voté par correspondance.

~~Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix donc disposent les associés présents, représentés.~~

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

« ARTICLE 27 – CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

(...)

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le gérant.

Les décisions collectives prises par voie de consultation écrite sont réputées valablement adoptées dès lors qu'elles réunissent la majorité des voix exprimées des associés ayant répondu.

Aucun quorum n'est requis.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires.»

Le reste de l'article demeure inchangé.

Seizième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture du rapport spécial de la Société de gestion, liquidateur, approuve la modification de l'article 32 des statuts relatif à la dissolution de la Société afin d'actualiser la dénomination de la juridiction compétente conformément aux dispositions légales en vigueur.

En conséquence, l'article 32 est désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 32

Dissolution

(...)

Faute par lui d'avoir provoqué cette décision, tout associé après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse pourra demander au Président du Tribunal **Judiciaire de Grande Instance** du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

(...). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Dix-septième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture du rapport spécial de la Société de gestion, liquidateur, prend acte du nouveau siège social de la Société de gestion sis 38 Avenue de l'Opéra 75002, Paris et de l'autorisation pour la Société de gestion de modifier les statuts de la SCPI en conséquence, afin que le siège social de celle-ci soit également fixé au 38 Avenue de l'Opéra, 75002 Paris.

En conséquence, les articles 4 et 16 des statuts sont désormais rédigés comme suit, l'assemblée générale extraordinaire ratifiant le transfert de siège social de la Société de gestion et de la SCPI au 38 Avenue de l'Opéra, 75002 Paris :

« ARTICLE 4

Siège social

Le siège social est fixé à PARIS 75002 – 38 Avenue de l'Opéra.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville et dans les communes limitrophes, par simple décision de la Gérance, et partout ailleurs en France par décision collective des associés. »

« ARTICLE 16

Nomination de la Société de gestion

La société est administrée par une Société de gestion agréée, désignée comme gérant pour la durée de la société, à savoir : INTER GESTION S.A.

Au capital de 240 000€, dont le siège social est à PARIS 2ème –38 Avenue de l'Opéra

Représentée par Monsieur Gilbert RODRIGUEZ, son Président – Directeur Général.

(...). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Dix-huitième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à tous dépôts et d'accomplir toutes formalités légales.

Projets de résolutions non agréées par la Société de gestion, Liquidateur

Résolutions à caractère ordinaire

Dix-neuvième résolution

A – Exposé des motifs

La phase de liquidation de la Société permet désormais de dresser un bilan définitif des opérations menées par la Société de gestion Inter Gestion pour le compte de la SCPI. Il ressort de ce bilan que pour l'instant aucun bien n'a été vendu à un prix supérieur ou égal à son prix de revient. Plus préoccupant encore, la quasi-totalité des cessions ont été réalisées à des niveaux très inférieurs aux dernières valeurs d'expertise communiquées aux associés, sans que des explications détaillées et documentées n'aient été apportées à ce jour par la Société de gestion. À cet égard, la situation de l'immeuble situé à BLOIS apparaît particulièrement révélatrice et suscite de sérieuses interrogations, tant sur les décisions d'investissement initiales que sur la gestion opérationnelle et que sur la stratégie de cession mises en œuvre. Au regard des éléments portés à notre connaissance par un associé habitant BLOIS et par les données diffusées dans les rapports annuels par la Société de gestion, il ressort notamment les données suivantes :

- Prix d'acquisition du bien : 318 602 €
- Prix de revient net après travaux : 1 292 746 €
- Montant total des travaux de rénovation (hors subventions) : 1 096 031 €
- Dernière valeur d'expertise (décembre 2024) : 810 000 €
- Compromis de vente en cours de négociation : 400 000 € net vendeur

Ces éléments conduisent à constater, pour la SCPI, une perte nette prévisible de 892 746 € sur cette seule et unique opération.

Un tel écart entre le coût global de l'opération, les montants des travaux engagés, les valeurs d'expertise successives et le prix de cession qui pourrait être retenu, ne peut rester sans explications circonstanciées de la part de la Société de gestion, tant au regard de ses obligations légales que du droit légitime à l'information des associés.

Mais ce n'est pas tout, les renseignements récoltés sur place font état de plusieurs sinistres qui pourraient compromettre la vente et ainsi faire baisser encore son prix.

B – Texte de la résolution

« Les associés soussignés de la SCPI Pierre Investissement 4 mettent en demeure Inter Gestion REIM de formaliser par écrit et de transmettre à chacun des associés avant le 16 septembre 2026 à minuit, les réponses précises et documentées aux sept séries de questions suivantes :

1. Étude de marché préalable à l'acquisition

La Société de gestion a-t-elle réalisé une étude du marché immobilier local avant de procéder à l'acquisition de ce bien pour le compte de la SCPI ? Si oui, merci de communiquer les principaux éléments de cette étude, notamment la comparaison du prix d'achat au m² avec les prix moyens constatés sur la vente de biens comparables.

2. Choix et mission de l'Assistant Maître d'Ouvrage

Selon quels critères l'Assistant Maître d'Ouvrage a-t-il été sélectionné ? Quel a été le montant de sa rémunération, la nature exacte de sa mission, ainsi que les objectifs techniques et économiques qui lui étaient assignés ?

3. Analyse de la valeur post-travaux

À dire d'expert, pour quelles raisons ce bien n'a-t-il pas vu sa valeur augmenter malgré un niveau de travaux atteignant près de 2 000 € par m², montant correspondant à une rénovation de standing élevé ?

4. Dépréciation lors de la cession

Comment la Société de gestion explique-t-elle l'importante perte de valeur constatée lors de la vente ? Les états des lieux de sortie des derniers locataires font-ils état de dégradations anormales ? Si tel est le cas, des recours ont-ils été engagés contre les responsables et/ou leurs assureurs ?

5. Suivi et contrôles sur site

Des visites sur site ont-elles été réalisées afin de s'assurer du bon accomplissement de la mission confiée au gestionnaire local ? En cas de manquements constatés, quelles procédures ou diligences ont été engagées par la Société de gestion ?

6. Dégradations et occupations illicites

La Société de gestion a-t-elle constaté des dégradations anormales du bien ou des occupations illicites récentes susceptibles d'avoir un impact significatif sur les conditions de cession et, par conséquent, sur la valeur liquidative finale revenant aux associés ?

7. Étude de marché préalable à la cession

Une étude du marché immobilier local a-t-elle été réalisée avant la signature du compromis de vente et quels en sont les principaux résultats ? Si oui, merci de communiquer les principaux éléments de comparaison entre le prix de vente retenu et les prix du marché pour des biens comparables.

Comment expliquez-vous les écarts ? De plus, les associés soussignés de la SCPI Pierre Investissement 4 mettent également en demeure Inter Gestion REIM de faire réaliser un constat d'huissier de ce bien afin de savoir avec précision

dans quel état il se trouve et de transmettre ce constat à chacun des associés avant le 16 septembre 2026 à minuit également ».

Vingtième résolution

« L'Assemblée Générale décide que la Société de gestion présentera aux associés une information détaillée, actualisée et documentée relative aux dispositifs susceptibles de contribuer à l'indemnisation des préjudices subis par la SCPI. Cette présentation portera notamment sur :

- les contrats d'assurance applicables, en particulier ceux relevant de la responsabilité civile professionnelle (RCP), en précisant leur période de validité,
- les plafonds de garantie, franchises et exclusions significatives,
- les autres sources potentielles d'indemnisation (fonds propres, garanties, dispositifs internes ou externes),
- l'état des démarches engagées pour leur mobilisation.
- Cette présentation devra permettre aux associés d'apprécier concrètement :
- les capacités d'indemnisation effectivement mobilisables,
- un ordre de grandeur des montants susceptibles d'être recouverts,
- ainsi que les délais prévisibles associés. »

Les informations et documents visés dans cette résolution devront être communiqués aux associés dans un délai maximal de deux mois suivant l'Assemblée Générale. »

Vingt-et-unième résolution

« L'assemblée générale décide qu'une somme de 50.000 euros sera inscrite au budget 2026 de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 4, pour permettre au conseil de surveillance de solliciter toute consultation juridique, réaliser tout audit et/ou expertise portant sur la gestion juridique, comptable, économique, financière et immobilière de la SCPI et ce dans l'intérêt de la société et afin de permettre au conseil de surveillance d'exécuter sa mission d'assistance et de contrôle de la Société de gestion. Cette somme vient compléter les montants votés par les AG des années précédentes pour le même objet, montants qui n'auraient pas encore été utilisées.

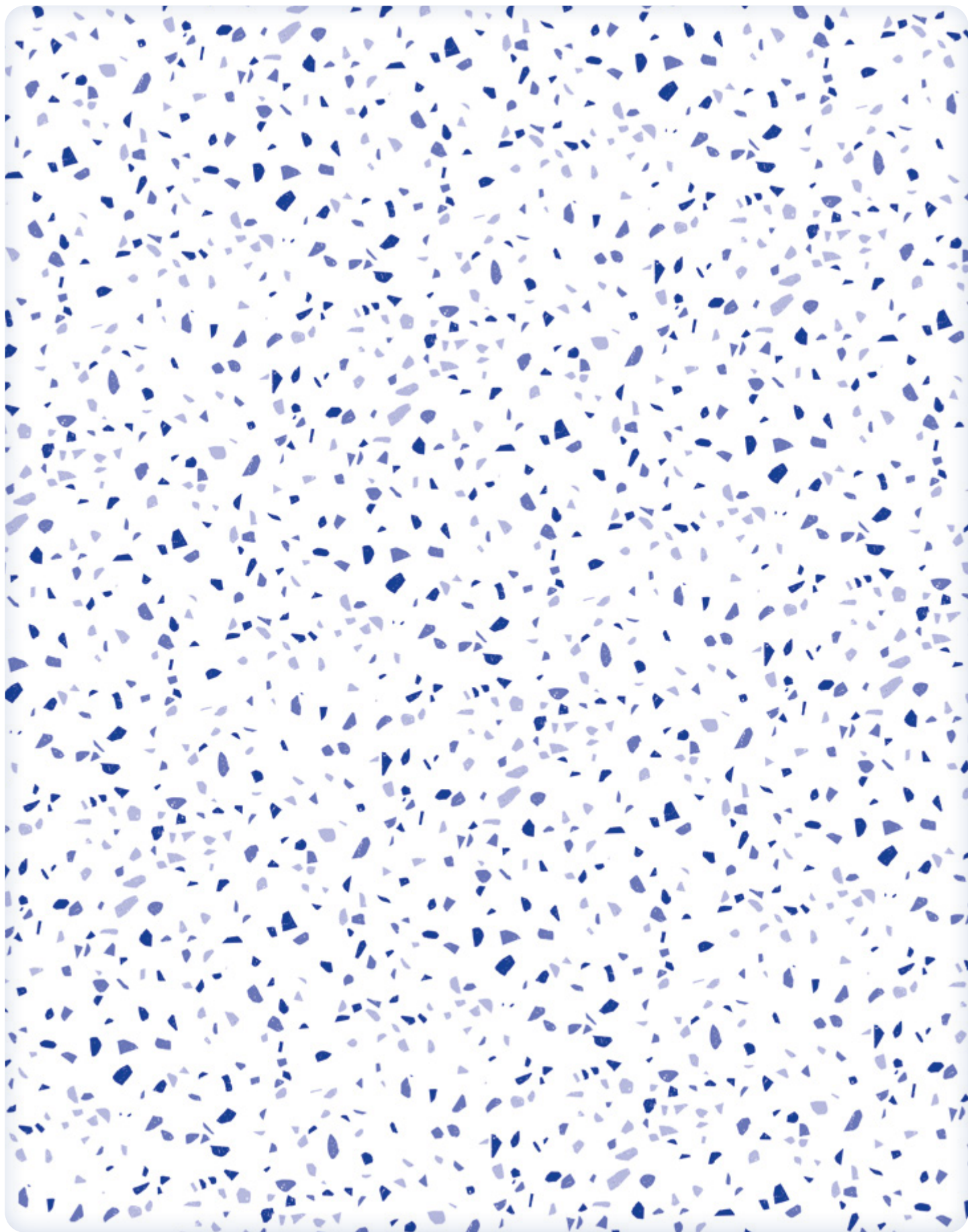
Dans le respect de l'objet de l'affectation précisée ci-dessus, le conseil de surveillance pourra user de cette somme, dans le cadre de sa mission de contrôle et selon les règles de fonctionnement du Conseil de Surveillance. »

Vingt-deuxième résolution

« Les associés décident qu'Inter Gestion REIM élabore et diffuse un document récapitulatif du patrimoine résiduel arrêté au 30 juin 2026. Ce tableau reprendra pour chaque bien :

- La localisation (ville, adresse),
- La date et le prix d'acquisition initial
- La superficie initiale
- La date, le montant des travaux d'amélioration / rénovation, le montant des commissions versées aux intermédiaires (Assistance Maîtrise d'Ouvrage, ...)
- Le montant des subventions perçues (ANAH, ...)
- La superficie finale
- Le nombre final de lots principaux
- Lorsque certains lots (ou la totalité) ont été vendus :
 - La superficie vendue
 - Le nombre de lots vendus
 - Le prix de cession net vendeur
- L'estimation de la valeur du bien à cette date
- Pour chacun des lots (ou groupes de lots) restants :
 - La surface du lot (ou du groupe)
 - La date de fin de bail (ou la mention vacant, si applicable)
 - Le prix net vendeur du lot (ou du groupe), lorsque le bien a été en vente
 - Un lien permettant l'accès au DPE.

La transmission de l'ensemble des informations demandées est nécessaire à la bonne compréhension de la situation et de l'évolution du patrimoine de la SCPI Pierre Investissement 4 ».



**CONSTRUIRE
VOTRE ÉPARGNE**

Inter Gestion REIM

38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS • Tél : 01 43 12 52 52 • SA au capital de 240 000 € • Code APE 6630Z • N° SIRET 345 004 436 00076 • Société de gestion agréée en France sous le n° GP 12000008 et réglementée par l'AMF.